

## **Betreutes Wohnen in Nürnberg**

In ihrem Antrag vom 10.09.2020 hat die SPD-Stadtratsfraktion um nähere Informationen zur aktuellen Situation bezüglich des Betreuten Wohnens in Nürnberg gebeten. Hierbei sollen ein Überblick über die Angebote in Nürnberg gegeben sowie die Möglichkeiten einer verbesserten Transparenz erläutert werden. Die Stadtverwaltung wird zudem gebeten, zur besseren Transparenz der Angebote für die Bürgerinnen und Bürger auf den Bayerischen Städtetag zuzugehen.

### **1. Einführung**

#### **1.1 Begriff Betreutes Wohnen, allgemeine Hintergründe**

Der Umzug im Alter kann unterschiedliche Gründe haben. Manchmal wird das Leben in der eigenen Wohnung beschwerlich, oder es besteht der Wunsch, sich in der späteren Lebensphase auch räumlich neu auszurichten. Bei der Suche nach neuen Wohnmöglichkeiten ist es unabdingbar sich intensiv mit den Angeboten auseinanderzusetzen, um selbstbestimmt passende Entscheidungen zu treffen. Besonders das sog. Betreute Wohnen hat sich zu einer oft genutzten Wohnform und einem Markt entwickelt, der die Kombination von "normalem Wohnen" und Versorgungssicherheit für ein selbstbestimmtes Leben verspricht.

Der Begriff "Betreutes Wohnen" ist gesetzlich nicht eindeutig definiert. Die Begriffe Service-Wohnen und Betreutes Wohnen werden in der Regel synonym verwendet und stellen für ältere Menschen oftmals den Einstieg für eine besondere Wohnform im Alter dar. Dabei sind die Bewohner und Bewohnerinnen in der Regel noch nicht pflegebedürftig gemäß SGB XI. In der Praxis ist jedoch Betreutes Wohnen manchmal an eine Pflegeeinrichtung angegliedert, um bei späterem Eintritt einer Pflegebedürftigkeit die Versorgung optimal gewährleisten zu können.

Die Angebote zum Betreuten Wohnen unterscheiden sich oft gravierend in Organisation und Dienstleistungsspektrum. Die Bewertung der Qualität der Einrichtungen ist für Interessenten häufig sehr schwierig und nur bedingt transparent. Zudem wird der Begriff des Betreuten Wohnen oftmals missverstanden: Unter Betreuung wird häufig eine besondere Form der Versorgung verstanden, z.B. Alltagsversorgung und/oder Versorgung bei Vorliegen einer Pflegebedürftigkeit. Wohnen mit Serviceleistung würde das bestehende Angebot besser beschreiben und weniger irreführend sein.

Erste Modelle zum Betreuten Wohnen entstanden in der Mitte der 1980er Jahre, wobei es ursprünglich dabei um Wohnformen im Rahmen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung ging. Hilfe zur Selbsthilfe sollte gefördert werden, indem stationäre und ambulante Leistungen vernetzt werden und für akute Situationen eine professionelle Pflege zur Verfügung stand. Ziel war es, im Rahmen dieser Wohnformen mehr Selbstbestimmung zu gewährleisten.

Aus diesem Ansatz wurden in der Folge Wohnkonzepte für ältere Menschen weiterentwickelt mit dem Grundgedanken, ein barrierefreies Wohnumfeld anzubieten, welches kommunikationsfördernd ist und Pflegeleistungen sowie Betreuungsleistungen bei Bedarf möglich macht.

Mit der Einführung der Pflegeversicherung und deren Grundsatz „ambulant vor stationär“ gingen für die bisherigen stationären Pflegeeinrichtungen große Veränderungen einher, sodass dort aktuell hauptsächlich Menschen mit relativ hohem Pflegebedarf leben. Die Versorgung ist hier mit einer hohen Pflegeintensität rund um die Uhr gewährleistet. Hauptaufnahmegrund in eine Pflegeeinrichtung

ist heute, dass Menschen mit Demenz in der eigenen Häuslichkeit nicht mehr adäquat gepflegt werden können.

Für rüstige ältere Menschen ist das Leben in einer rein stationären Versorgungsform derzeit in der Regel nicht mehr attraktiv. Die Wohnform des Betreuten Wohnens hingegen fördert weitgehend die Selbstständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner bis ins hohe Alter.

## **1.2 Besitzverhältnisse und Vertragsgestaltung beim Betreuten Wohnen**

Betreutes Wohnen ist de facto mit unterschiedlichen Besitzverhältnissen verbunden. Generell, wie im "normalen Wohnen" auch, können Seniorinnen und Senioren Mieter oder Eigentümer sein. In der Regel geht man von vier gängigen Besitz- bzw. Eigentums-Varianten im Betreuten Wohnen aus:

1. Die Einrichtung besteht aus Eigentumswohnungen, die
  - a. von Investoren an Seniorinnen und Senioren vermietet sind,
  - b. von Seniorinnen und Senioren gekauft und von ihnen selbst bewohnt werden (sog. Selbstnutzer).
2. Die Einrichtung steht im Eigentum eines Investors und die Wohneinheiten sind an Senioren vermietet.
3. Die Einrichtung ist Eigentum eines sozialen Dienstleisters und die Wohneinheiten sind an die Seniorinnen und Senioren vermietet.
4. Die Einrichtung ist gemischt organisiert (finanziert) und die Seniorinnen und Senioren bewohnen zum Teil ihre eigenen Wohnungen oder sind Mieter bei einem Investor oder Dienstleister.

Aus den unterschiedlichen Varianten ergeben sich unterschiedliche rechtliche Konsequenzen:

- Sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mieter, dann gilt in der Regel ein Mietvertrag mit den Rechtsvorschriften des Mietrechtsschutzes. Der Maßstab sollte hier das ortsübliche Mietniveau sein sowie ergänzende Zuschläge für Ausstattung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Zum Teil kann der Mieterschutz sogar besser sein, als der Schutz über das WBG (s.u.). Jedoch ist etwa ein Mitspracherecht hinsichtlich der Entwicklung von Gemeinschaftsräumen etc. in der Regel für Mieter nicht gegeben.
- Als Eigentümerin oder Eigentümer einer Wohnung im Betreuten Wohnen unterliegt man nie dem Landespflegegesetz, da es nicht um die Überlassung von Wohnraum geht. Die Möglichkeit Einfluss zu nehmen, ist in der Regel über die Eigentümerversammlung möglich. Es gilt das Wohnungseigentumsgesetz.

Angesichts der bestehenden Unklarheiten beim Betreuten Wohnen ist es für Verbraucherinnen und Verbraucher daher sehr wichtig, sich genauestens mit der Vertragsgestaltung auseinanderzusetzen<sup>1</sup>. Dabei ist zunächst zu klären, ob das bundesweit gültige Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBG) mit seinen Schutzbestimmungen greift oder „nur“ das Mietrecht gilt. In kritischen Fällen kann die bessere Rechtslage für den Verbraucher nach dem WBG einen großen Unterschied ausmachen. Verbraucherinnen und Verbraucher können etwa eine Rechtsberatung erhalten, wenn es um die Beratung und Prüfung von Verträgen nach dem WBG geht (Rechtsanwältin/Rechtsanwalt oder die Rechtsberatung der Bundesinteressensvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V. kurz BIVA-Pflege-schutzbund). Auf der Internetseite der BIVA sind weitere Informationen zum WBG vorhanden, ebenso werden hier hilfreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt.

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu und im Folgenden:

<https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/gesetze/gesetz-zur-regelung-von-vertraegen-ueber-wohnraum-mit-pflege-oder-betreuungsleistungen-77432>.

Durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) regelt der Bund auf dem Gebiet des Heimrechts die zivilrechtlichen Verträge zwischen volljährigen Personen und Unternehmen, die Wohnraum in Verbindung mit Pflege- oder Betreuungsleistungen anbieten. Die Bundesländer sind für die ordnungsrechtlichen Regelungen zuständig und haben entsprechende heimrechtliche Gesetze und Verordnungen erlassen.

Zu den wichtigsten Regelungen des WBVG gehören:

- Anspruch der Verbraucherinnen und Verbraucher auf schriftliche vorvertragliche Informationen über Leistungen und Entgelte in leicht verständlicher Sprache.
- Schriftlicher Abschluss des Vertrages auf unbestimmte Zeit; Möglichkeit der Befristung, wenn sie den Interessen der Verbraucherin oder des Verbrauchers nicht widerspricht.
- Hohe Anforderungen an den Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen, u.a. genaue Beschreibung der einzelnen Leistungen des Unternehmens und der hierfür zu zahlenden Entgelte
- Erklärung über Bereitschaft zur Teilnahme am Verbraucherschlichtungsverfahren vor der Universalschlichtungsstelle des Bundes.
- Angemessene Entgeltzahlung; Zulässigkeit einer Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Verbraucherin beziehungsweise des Verbrauchers.
- Pflicht zur Vertragsanpassung durch das Unternehmen bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs; Zulässigkeit von Ausnahmen nur bei gesonderter schriftlicher Vereinbarung.
- Ordentliches und außerordentliches Kündigungsrecht der Verbraucherinnen und Verbraucher, hingegen eingeschränktes Kündigungsrecht des Unternehmens.
- Unwirksamkeit von Vereinbarungen, die zum Nachteil der Verbraucherinnen und Verbraucher von den Regelungen des WBVG abweichen.

Aus Sicht der Interessenvertretung der BIVA ist der rechtliche Rahmen für Betreutes Wohnen immer noch defizitär: „Während das WBVG für stationäre Einrichtungen relativ eindeutige Vorgaben für die Leistungsbeschreibungen, Entgelterhöhungen und Kündigungsregelungen enthält, fehlen solche eindeutigen Vorgaben beim Betreuten Wohnen. Die allgemeine Rechtsordnung gewährt den Senioren in Einrichtungen des Betreuten Wohnens zwar hinsichtlich des Grundservice und der hierfür zu entrichtenden Pauschale über das Dienstvertrags- und Werkvertragsrecht in einem gewissen Umfang Schutz, dieser Schutz reicht aber nicht aus, um die besondere Lage der Senioren und die Besonderheiten bei der praktischen Umsetzung dieser Grundserviceleistungen zu berücksichtigen. Hier besteht die dringende Notwendigkeit, Mindestvorgaben in den genannten Bereichen gesetzgeberisch festzuschreiben. Bis dahin sind hier wichtiger noch als beim Wohnen eindeutige einzelvertragliche Regelungen als Rechtsgrundlage.“ (BIVA, S. 21)

## **2. Überblick zu Einrichtungen des Betreuten Wohnens in Nürnberg**

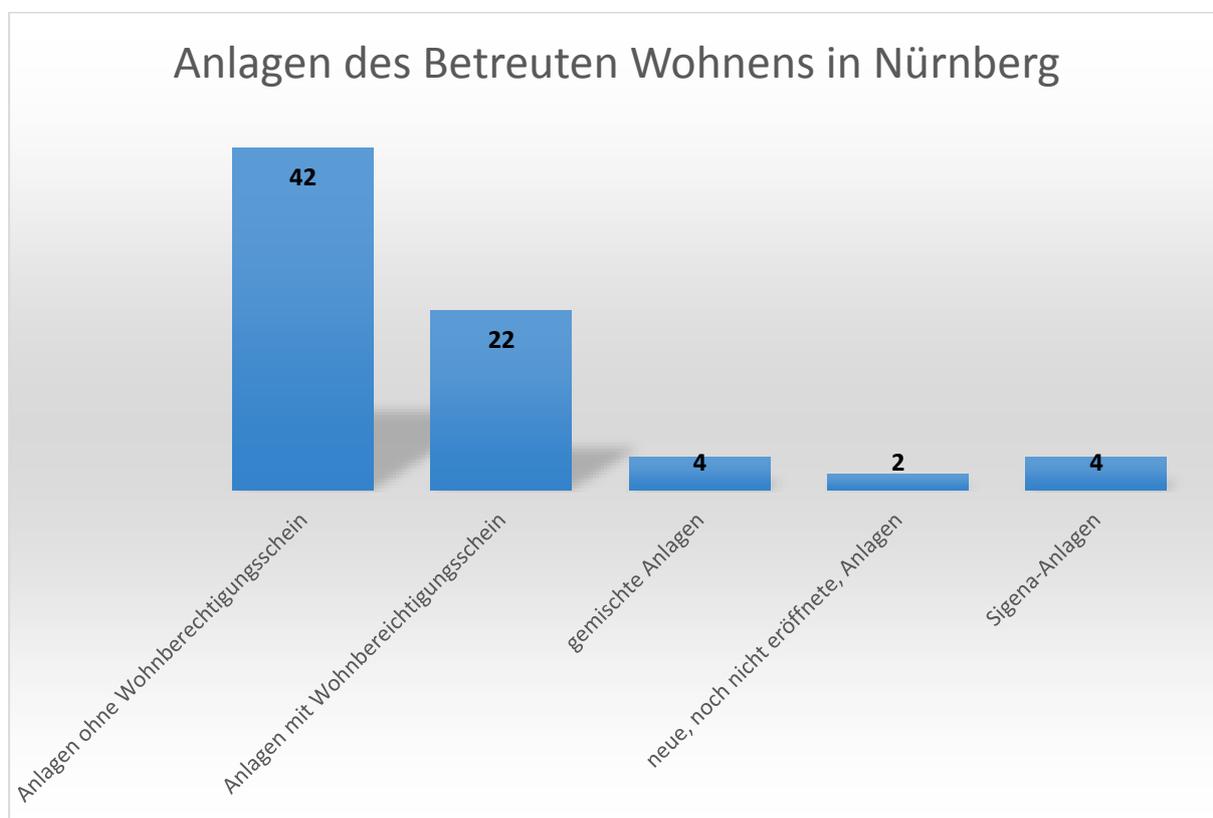
### **a) Bestand an Einrichtungen in Nürnberg**

Die Trägerlandschaft für die Einrichtungen des Betreuten Wohnen in der Stadt Nürnberg ist vielfältig, darunter finden sich Genossenschaften, Wohlfahrtsverbände, kommunale Einrichtungen sowie private Unternehmen.

- Aktuell bestehen in Nürnberg insgesamt 3.397 Wohnungen, die ohne Wohnberechtigungsschein bewohnt werden können. Außerdem ist für 1.172 Wohnungen ein Wohnberechtigungsschein erforderlich; bei zwei Einrichtungen (Hans-Fallada-Str. sowie die Einrichtung in der Hallerhüttenstr.) werden die Wohnungen ausschließlich über Vorschläge des Wohnungsamts der Stadt Nürnberg belegt.

- Zwei neue Einrichtungen, die bereits im Verzeichnis des Pflegestützpunkts aufgeführt sind, wurden noch nicht eröffnet und daher nicht in die Zahl der Wohnungen miteinbezogen.
- Zusätzlich existieren vier Wohneinrichtungen nach dem Sigena-Modell (mit jeweils 6 Wohnungen), die über die WBG organisiert werden. Diese sind auf eigenen Wunsch nicht in den Verzeichnissen des Pflegestützpunktes aufgeführt.

Abbildung 1: Betreutes Wohnen/Service-Wohnen in Nürnberg, Anzahl der Anlagen



#### b) Eigentum oder Mietverhältnis

- Bei den Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein bieten 26 Anbieter Wohnungen zum Kauf oder zur Miete.

#### c) Mietpreise

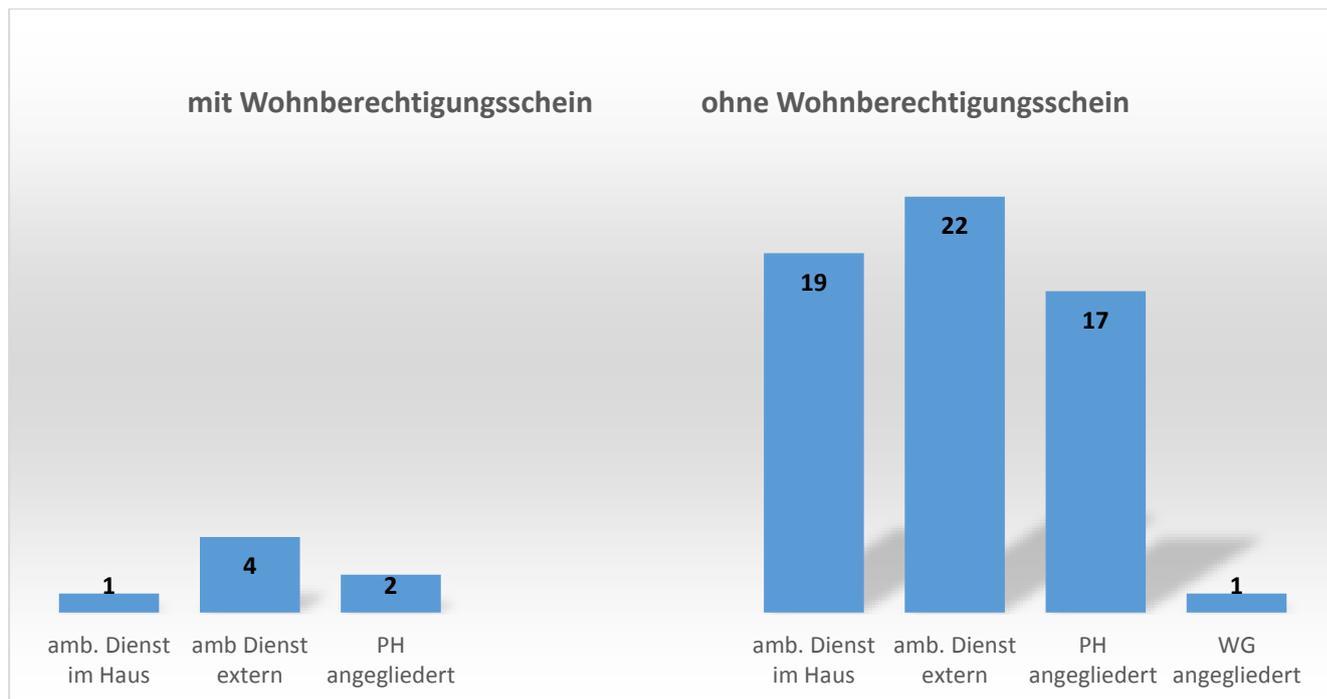
- In 5 Einrichtungen liegt der Mietpreis unter 10 Euro/qm (ohne Nebenkosten). Demgegenüber stehen 41 Einrichtungen in Nürnberg mit Quadratmeterpreisen über 10 Euro (ohne Nebenkosten). Bei einer kürzlich erst eröffneten Einrichtung ist der genaue Mietpreis noch nicht bekannt.
- In den Anlagen befinden sich oft zusätzliche Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsräume, Cafeteria, Hobby- und Therapieräume.

#### d) Serviceleistungen, Betreuungspauschale, Zusatzleistungen

- Für die vorgehaltenen Serviceleistungen in den Einrichtungen muss ein monatlicher Betreuungsbeitrag bezahlt werden. Welche Serviceleistungen in dem Pauschalbetrag enthalten sind, regelt der Betreuungsvertrag. Zu den Betreuungsleistungen gehören beispielsweise die Sicherstellung der Versorgung bei akuter Erkrankung, Hausordnung und Hausmeisterdienste, fachliche Beratung und Veranstaltungen im Haus.

- In den Einrichtungen, die Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein anbieten, wird bei 22 keine Betreuungspauschale erhoben. Bei vier Einrichtungen, die eine Pauschale berechnen, handelt es sich um Beträge von unter 100 Euro im Monat.
- Bei 18 Einrichtungen wird für Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein keine Betreuungspauschale berechnet. Sieben Einrichtungen gaben an, dass die Pauschale bereits im Mietpreis enthalten ist.
- Zusatzleistungen wie ein Hausnotruf, Übernahme von hauswirtschaftlichen Leistungen, Begleitung bei Behördengängen können gegen Rechnung bei Bedarf in den meisten Einrichtungen in Anspruch genommen werden.

Abbildung 2: Zusätzliche Versorgungsangebote\* in den Einrichtungen



\*Zusätzliche Versorgungsangebote z.B. ambulanter Dienst, Pflegeheim bzw. WG angegliedert zum Betreuten Wohnen

### 3. Schaffung von Transparenz zum Betreuten Wohnen in Nürnberg

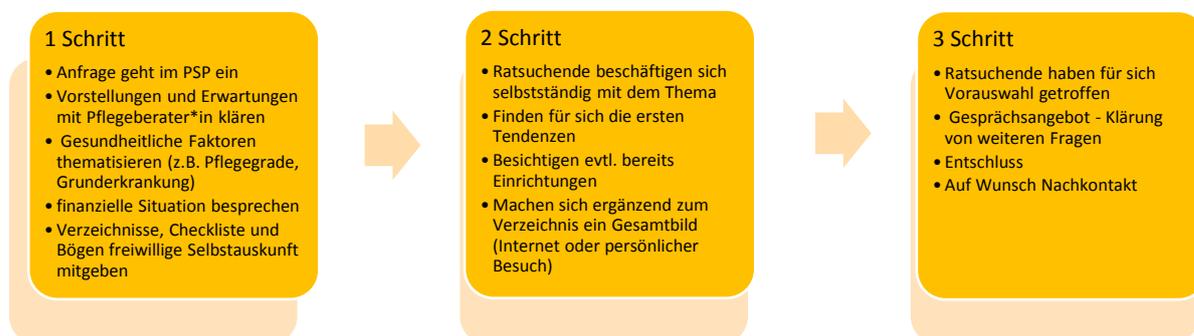
#### 3.1 Beratungstätigkeit und Info-Material des Pflegestützpunkts Nürnberg

Im Pflegestützpunkt Nürnberg gab es im Jahr 2021 insgesamt 459 Beratungen und Anfragen zum Thema Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Wohnanlagen, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften). Häufig geht es dabei darum, dass die Menschen zunächst einen Überblick über die Angebote in Nürnberg erhalten möchten.

Abbildung 3 zeigt einen idealtypischen Ablauf der Beratung im Pflegestützpunkt zum Thema Betreutes Wohnen. Letztlich ist es jedoch immer von den Ratsuchenden abhängig, wie variabel der Prozess an die individuelle Situation angepasst werden muss. Im Gespräch wird im Erst- oder auch Zweitkontakt oftmals deutlich, dass die interessierten Personen Vorstellungen bzgl. dieser Wohnform mitbringen, die zum Teil nicht erfüllt werden können. Außerdem gehen viele Menschen davon aus, dass die pflegerischen Leistungen im vollen Umfang in der Betreuungspauschale mit abgedeckt werden. Der Pflegestützpunkt erklärt dann die unterschiedlichen Kostenanteile und zeigt auf, wie sich die Versorgung

bei einer entwickelnden Pflegebedürftigkeit darstellen kann. Gerade bei einer fortschreitenden Demenzerkrankung ist diese Wohnform nicht uneingeschränkt geeignet.

Abbildung 3: Beratungsprozess Betreutes Wohnen im Pflegestützpunkt Nürnberg



Die regelmäßig aktualisierten **Verzeichnisse** vom Pflegestützpunkt Nürnberg über alle Einrichtungen in Nürnberg, die auch online einzusehen sind, werden für die persönlichen Beratungen herangezogen. Viele Seniorinnen und Senioren lassen sich im Vorfeld zur Beratung die Verzeichnisse zusenden oder holen sich diese vor Ort ab.

Wie bereits beschrieben, will die Entscheidung für das Betreute Wohnen gut überlegt getroffen werden. Hierfür gibt es hilfreiche **Checklisten**, die eine Bewertung der persönlichen Vorstellungen unterstützen. Zum einen hat die BAGSO (Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen) ihren inzwischen bewährten 16-seitigen Bogen im Dezember 2021 in Kooperation mit dem BIVA- Pflegeschutzbund überarbeitet. Diese Checkliste ist entweder digital zu nutzen oder aber im Pflegestützpunkt Nürnberg in Papierform erhältlich. Zum anderen hat der Stadtseniorenrat der Stadt Nürnberg im Jahr 2020 ebenfalls eine Checkliste und eine Broschüre zum Thema entwickelt, welche hilfreiche Tipps gibt, Fragen zum Thema beantwortet und bei der Entscheidungsfindung unterstützt.

Im Beratungsgespräch beim Pflegestützpunkt wird immer auch darauf hingewiesen, sich mit der Checkliste der BAGSO oder des Stadtseniorenrats auseinanderzusetzen. Die Checklisten sollten auch bei der Besichtigung von Einrichtungen zum Betreuten Wohnen mitgenommen werden.

Die vorhandenen Checklisten, Broschüren und Verzeichnisse dienen vor allem der Vorbereitung zum Thema und ermöglichen eine Orientierung. Das Beratungsgespräch vor Ort in den Einrichtungen des Betreuten Wohnens mit den verantwortlichen Leitungskräften kann mit den vorhandenen Hilfsmitteln gut vorbereitet werden und eine selbstbestimmte Entscheidung unterstützen. Der Eindruck, der sich im Gespräch mit dem Träger ergibt, ergänzt den Prozess der Entscheidungsfindung.

### 3.2 Transparenz durch „Freiwillige Selbstauskunft“ der Nürnberger Einrichtungen

Gemeinsam mit dem Stadtseniorenrat hat sich das Seniorenamt entschieden, einen Erhebungsbogen zur „Freiwilligen Selbstauskunft“ der Einrichtungen des Betreuten Wohnens zu entwickeln, mit dem Ziel, die Transparenz und Vergleichbarkeit der Einrichtungen zu verbessern. Zur Konzeption der Fragebogen wurden gemeinsam mit dem Stadtseniorenrat auch Besuche vor Ort in Einrichtungen durchgeführt und die Fragestellungen mit den Einrichtungsleitungen besprochen und abgeglichen. Interessenten werden mit Hilfe der Bögen in Form von standardisierten Auskünften unterstützt, fundierte Entscheidungen für eine passende Einrichtung zu treffen. Dass standardisierte Selbstauskünfte vorliegen, um sich in vergleichbarer Form ein Bild von den Angeboten machen zu können, muss weiter bekannt gemacht werden.

Alle Nürnberger Einrichtungen des Betreuten Wohnens wurden im Februar vom Seniorenamt angeschrieben und über das Vorgehen informiert mit der Bitte den Bogen ausgefüllt zurückzusenden. Bis Mai wurden insgesamt 16 ausgefüllte Bögen zurückgeschickt. Die ausgefüllten Bögen werden auf Wunsch an die interessierten Bürgerinnen und Bürger bei der Beratung im Pflegestützpunkt ausgehändigt. Zusätzlich sind in den vom Pflegestützpunkt Nürnberg erstellten Verzeichnissen zum Betreuten Wohnen in der Übersicht die Einrichtungen vermerkt, von denen dieser Bogen zur freiwilligen Selbstauskunft vorliegt.

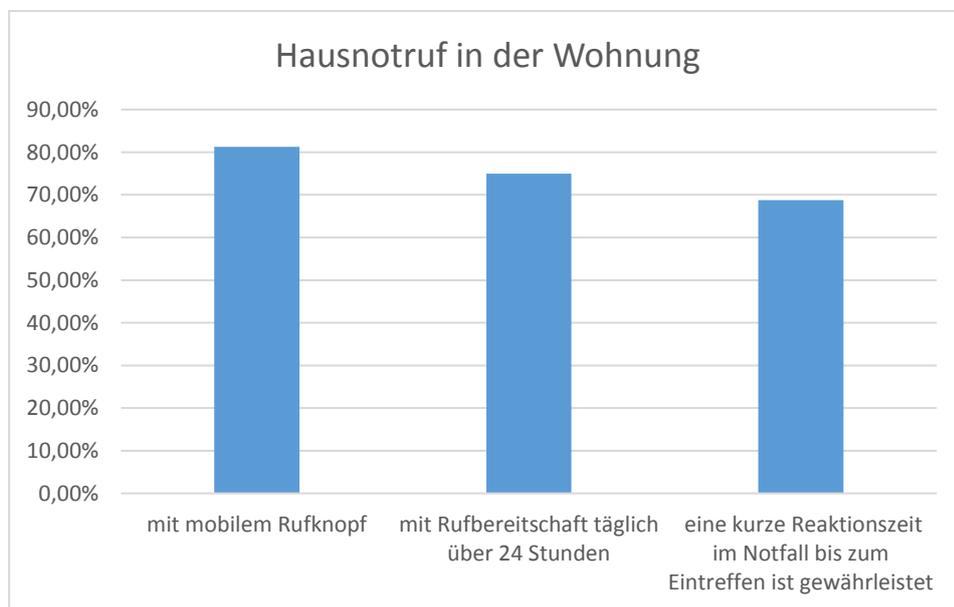
Die Einrichtungen selbst sind für die Aktualität des Bogens und dessen Verbindlichkeit verantwortlich, es obliegt ihnen also selbst, ob dieses Instrument zur Leistungsbeschreibung zusätzlich zum Gespräch vor Ort mit den Interessentinnen und Interessenten eingesetzt wird und in welcher Form der Erhebungsbogen veröffentlicht wird. Außerdem werden die ausgefüllten Bögen auf der Webseite des Stadtseniorenrats veröffentlicht, sofern das Einverständnis der Einrichtung vorliegt. Daher können bisher 12 Bögen über den Stadtseniorenrat veröffentlicht werden.

**Im Folgenden werden die Angaben der 16 Wohnanlagen, die sich an der Befragung beteiligt haben, überblicksartig dargestellt:**

(1) In gut 90 Prozent der Wohnanlagen, von denen Bögen vorliegen, gibt es ein Beratungsbüro mit festen Ansprechpartnern. In gut zwei Drittel der beschriebenen Anlagen gibt es dort auch Beratungen zu Angelegenheiten, die nicht nur die Anlage betreffen, z.B. zu Behördengängen.

(2) In gut 80 Prozent der Anlagen ist die Installation eines Hausnotrufknopfes möglich; bei den allermeisten verbunden mit einer Rund-um-die-Uhr-Rufbereitschaft und einer kurzen Reaktionszeit im Notfall.

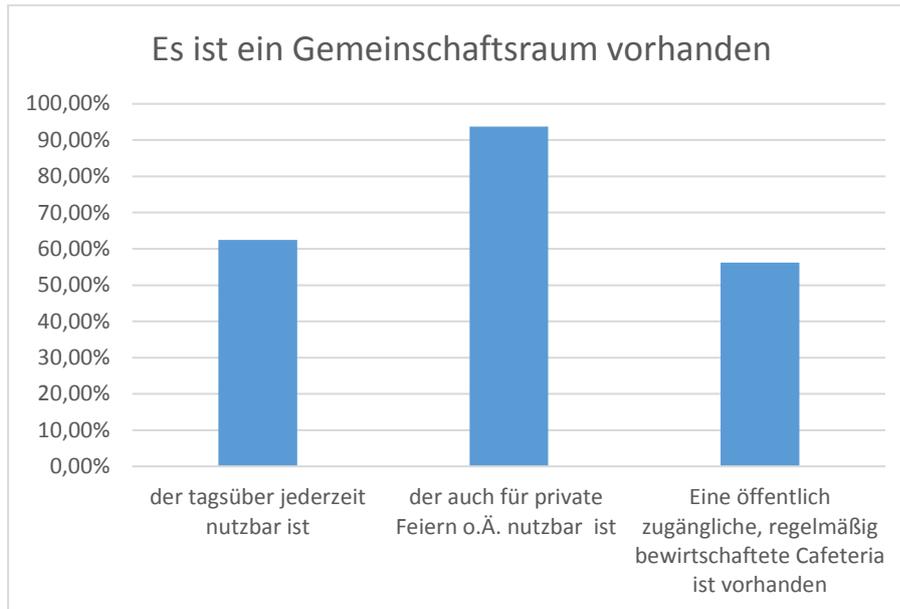
Abbildung 4: Hausnotruf in der Wohnung



Quelle: Eigene Befragung der Anlagen des Betreuten Wohnens/Servicewohnens

(3) In vielen Fällen gibt es zudem einen Gemeinschaftsraum in der Anlage. Dieser kann in über 90 Prozent der Anlagen für private Feiern genutzt werden. In über der Hälfte der beschriebenen Anlagen ist eine öffentlich zugängliche und regelmäßig bewirtschaftete Cafeteria vorhanden (vgl. Abb. 5).

Abbildung 5: Gemeinschaftsraum

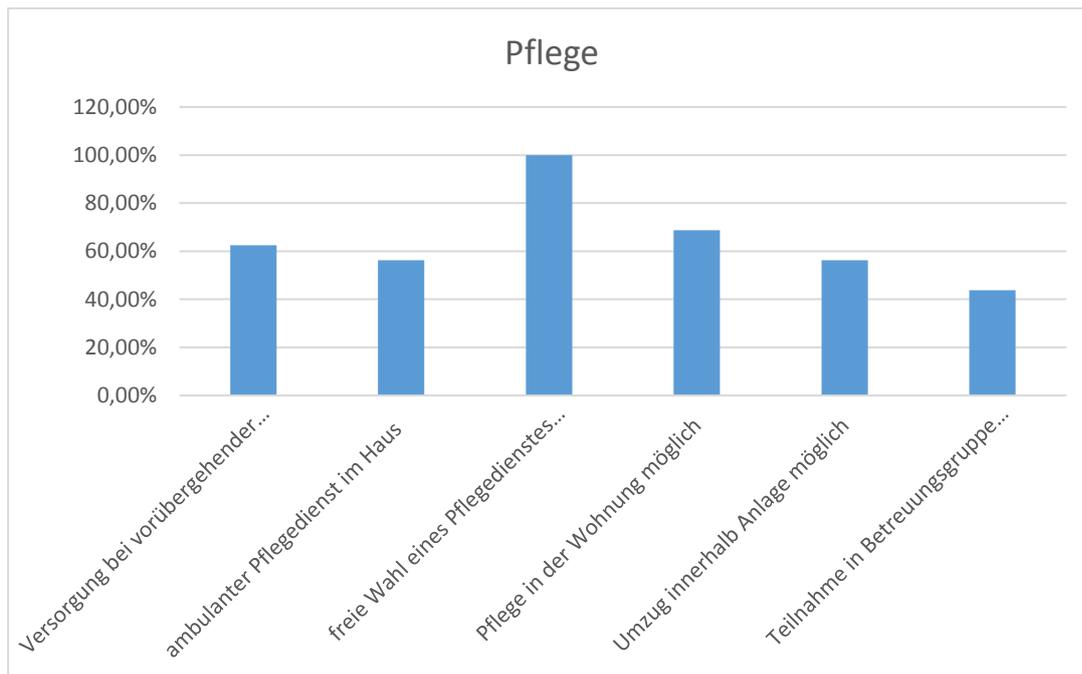


Quelle: Eigene Befragung der Anlagen des Betreuten Wohnens/Servicewohnens

(4) Außerdem finden in über 90 Prozent der Anlagen Veranstaltungen und Unterhaltungsangebote statt.

(5) Auch pflegerische Leistungen sind im Angebot der Anlagen. Gut 60 Prozent der beschriebenen Anlagen können eine Versorgung während einer vorübergehenden Krankheit sicherstellen. In 56 Prozent der Anlagen ist ein Pflegedienst im Haus vorhanden. In allen Anlagen kann der Pflegedienst frei gewählt werden. In über der Hälfte der Anlagen kann bei Pflegebedürftigkeit in ein Pflegeheim bzw. auf eine Pflegestation innerhalb der Anlage gewechselt werden. In über 60 Prozent ist Pflege in der Wohnung möglich. In 44 Prozent ist es möglich, an einer Betreuungsgruppe oder in der Tagespflege teilzunehmen.

Abbildung 6: Pflege in der Wohnung



Quelle: Eigene Befragung der Anlagen des Betreuten Wohnens/Servicewohnens

(6) Neben den standardisierten Angaben gibt es in den Bögen auch die Möglichkeit, dass besondere Angebote der Anlagen genannt werden. Hier wird ein breites Spektrum deutlich: In einer Wohnanlage werden etwa Ausflüge mit einem eigenen Kleinbus gemeinsam unternommen. Eine andere Anlage bietet buchbare Gästezimmer für Besucher. Andere bieten Kurse zu Gymnastik oder Gedächtnistraining oder andere Veranstaltungen und Feste im Haus an. Außerdem sind in einigen Anlagen ein Friseur und/oder eine Fußpflege im Haus. Andere sind reine Wohnanlagen und bieten keine zusätzlichen Dienste an.

#### 4. Zertifizierungen im Betreuten Wohnen

Eine Zertifizierung für Einrichtungen des Betreuten Wohnens ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Über eine Beurteilung nach definierten Qualitätskriterien wird interessierten Senioreninnen und Senioren, die sich im Entscheidungsprozess befinden, jedoch eine zusätzliche Unterstützung angeboten. Im Rahmen von Zertifizierungsverfahren entsprechend definierter Normen sollen differenzierte Aussagen zum betreuten Wohnen gemacht werden, die den Verbraucherinnen und Verbrauchern mehr Sicherheit bei der Entscheidungsfindung geben. Dabei lassen sich Zertifizierungen nach DIN-Normen sowie nach Bundeslandspezifischen Verfahren unterscheiden.

So gibt es seit 2006 die Dienstleistungsnorm DIN 77800 (DIN Certo z.B. über TÜV Rheinland geprüft)<sup>2</sup>. Dabei werden die Aspekte "Dienstleistungsangebot", "Informationsgestaltung", "Wohnangebot" (Wohngestaltung und Wohnumfeld, Zimmer, Gemeinschaftseinrichtungen etc.), "Vertragsgestaltung" sowie "Qualitätssichernde Maßnahmen (Zufriedenheit, Beschwerdemanagement)" geprüft.

Seit 2012 gibt es zusätzlich eine europäische Norm CEN/TS 16118. Hier werden folgende Punkte geprüft<sup>3</sup>:

- Anforderungen an die Transparenz des Leistungsangebots
- Anforderungen an die Leistungen
- Anforderungen an Leistungskoordinatoren und Mitarbeiter
- Anforderungen an die Wohnverhältnisse
- Anforderungen an den Hauptanbieter ("Träger")
- Anforderungen an die vertraglichen Verhältnisse Bestimmungen
- Anforderungen an die Qualität

Ergänzend zu Zertifizierungen nach den genannten Normen gibt es vielfältige Zertifizierungsmöglichkeiten sowie Qualitätssiegel auf **Länderebene**. Beispielsweise bietet die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V. in München ein Zertifizierungsverfahren für Einrichtungen des Betreuten Wohnens an (aktuell sind ca. 20 Objekte von insgesamt 370 in Bayern freiwillig so zertifiziert, das sind ca. 5%). Die Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V. wurde mit dem Ziel gegründet, Standards für die Projektierung von betreuten Wohnanlagen zu definieren. Die entwickelten Standards berücksichtigen die Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und der Technischen Universität München und werden den Entwicklungen des Marktes kontinuierlich angepasst.

Im Normalfall begleitet diese Art der Zertifizierung parallel den Bau von Einrichtungen. Auch bei bestehenden Einrichtungen ist eine Zertifizierung möglich, z.B. mit dem Ziel, das Sozialsiegel zu erlangen. Hier wird geprüft, wie wohl sich die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen und wie bewohnerorientiert die gesamte Organisation aufgebaut ist<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.biva.de/dokumente/broschueren/Rechtsprobleme-beim-betreuten-Wohnen.pdf>

<sup>3</sup> ebda.

<sup>4</sup> Die nächst gelegene Einrichtung befindet sich in Würzburg: Hier wurde die Einrichtung Miravilla am Hubland mit dem Sozialsiegel bewertet.

Angesichts dieser vorhandenen Zertifizierungsmöglichkeiten erscheint eine zusätzliche *kommunale* Zertifizierung für Anlagen des Betreuten Wohnens nicht zielführend. Es sollte jedoch in der Kommune dafür geworben werden, dass sich bestehende Anlagen im Sinne der Verbraucherfreundlichkeit freiwillig zertifizieren lassen.

## 5. Fazit, Ausblick

Der Begriff Betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen ist gesetzlich nicht eindeutig definiert. Es hat sich daher ein differenzierter Markt entwickelt, der bezüglich der Leistungskriterien sehr heterogen ist und sich kaum vereinheitlichen lässt. Als mögliche Wohnform im Alter ist eine eingehende persönliche Befassung und externe Beratung von kommunaler Seite unbedingt erforderlich.

In Nürnberg ist das Angebot an Betreutem Wohnen sehr vielgestaltig, sowohl was die Anbieter als auch das Leistungsspektrum betrifft. In der Regel handelt es sich um ein höherpreisiges Segment, das entsprechende finanzielle Mittel erfordert. Angebote für einkommensschwächere Seniorinnen und Senioren (mit Wohnberechtigungsschein) sind ebenfalls vorhanden, allerdings sind die Betreuungsleistungen hier deutlich geringer ausgeprägt.

Die Schaffung von Transparenz über das Angebot ist eine zentrale Aufgabe des Pflegestützpunkts, vor allem in Form eingehender Information und Beratung. Darüber hinaus hat das Seniorenamt in Kooperation mit dem Stadtseniorenrat einen Erhebungsbogen erstellt, mit dem Einrichtungen sich selbst bzw. ihr Angebot auf freiwilliger Basis darstellen können.

Die bisher bestehenden Angebote zum Thema Wohnen im Alter können und müssen jedoch durch innovative Ansätze weiterentwickelt werden. Gerade eine Kommune verfügt hier über eine Schlüsselfunktion in der zukünftigen Ausgestaltung von Konzepten und deren Umsetzung für Wohnvielfalt in der Stadt. Dabei geht es nicht nur darum, quantitativ ausreichenden Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung zu stellen, sondern auch und vor allem darum, neue Ideen umzusetzen, die den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden.

Im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Seniorenamts der Stadt Nürnberg sind hier Leitgedanken mit dem Anspruch und dem Grundsatz von Teilhabe bereits beschrieben. Diese gilt es in Verbindung mit anderen Dienststellen der Stadt Nürnberg sukzessive umzusetzen. Heute ist es notwendig, differenzierte Wohnformen zu gestalten, die eine möglichst große Selbstbestimmung der Menschen fördern und zulassen. Hinzu kommt, dass barrierefreier bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Form vorhanden sein muss, damit das Verbleiben in der eigenen Häuslichkeit so lange als möglich gegeben ist. Bestehende Ressourcen, z.B. Nachbarschaftshilfe, offene Angebote im Quartier und die Seniorennetzwerke gilt es zu nutzen. In der Planung und Organisation von innovativen Wohnprojekten für ältere Menschen spielen Partizipation, Mitgestaltung und der gemeinsame Austausch eine wesentliche Rolle. So könnten Merkmale dieser modernen Wohnform beispielsweise separate Wohnungen, kombiniert mit Gemeinschaftsflächen oder –räumen, nachbarschaftlicher Hilfe, eigenständiger Organisation von Aktivitäten oder auch die individuelle Organisation von Pflege- und Unterstützungsleistungen sein.

## Quellen:

Verzeichnisse zum Betreuten Wohnen Pflegestützpunkt Nürnberg eigene Publikation

BIVA - Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V.:

<https://www.biva.de/dokumente/broschueren/Rechtsprobleme-beim-betreuten-Wohnen.pdf>

Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend:

<https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/gesetze/gesetz-zur-regelung-von-vertraegen-ueber-wohnraum-mit-pflege-oder-betreuungsleistungen-77432>

BAGSO- Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisation e.V.

<https://www.bagso.de/publikationen/checkliste/betreutes-wohnen/>

Koordinierungsstelle Pflege und Wohnen in Bayern:

[www.bayern-pflege-wohnen.de](http://www.bayern-pflege-wohnen.de)

Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V.:

<https://stiftung-betreutes-wohnen.de/der-verein>